

ПРИБРЕЖНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ

ПРОМЗОНЫ — ЗОЛОТОЙ ФОНД РАЗВИТИЯ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОГО СТАРОГО ГОРОДА.

ОКСАНА САМБОРСКАЯ («Ъ-ГОРОДСКАЯ СРЕДА», № 41 ОТ 30.11.2015)

Конечно, в работе с ними есть и сложности: недостаточные или плохие коммуникации, не всегда юридически безупречная земля. Но уж если промзона попала в хорошие руки, то на выходе можно получить настоящий градостроительный шедевр.

У МОСКВЫ У РЕКИ Особую любовь девелоперов снискали промзоны, расположенные у воды. В большинстве российских городов еще век назад реки выполняли в основном транспортные функции: по ним доставлялись грузы, перевозились пассажиры. По берегам рек строились и промышленные предприятия, которым в производстве требовалась вода. По реке же отправлялась их продукция.

Сегодня реки получают новую — парадную — функцию: набережные становятся прогулочными зонами, река включается в городскую жизнь и из Золушки превращается в принцессу. За это превращение в первую очередь ратует московское правительство, прошедшее конкурс на концепцию развития набережных Москвы-реки, победителем которого стало российское архитектурное бюро «Проект Меганом».

Такая же метаморфоза происходит и с бывшими промышленными предприятиями и прилегающими к ним территориями: теперь река не грязная вода под окнами, по которой ходят баржи, а самый красивый и дорогой вид из окон, а квартиры, выходящие окнами на воду, не самые холодные, а самые дорогие и желанные.

Исходя из этого и создаются современные планировки территорий бывших промзон.

Сегодня в Москве насчитывается более 17 тыс. га промзон (больше 70 крупных бывших промышленных территорий (вместе с маленькими — больше 200) — ни много ни мало 16% территории города в его старых границах. Часть из них займут инновационные производства, а около 4 тыс. га предназначено для реорганизации с изменением функции. Эти 4 тыс. га позволяют построить около 60 млн кв. м жилья. И самое интересное жилье появится именно на месте промзон, имеющих прямой выход к воде. Сегодня, по данным компании «Метриум Групп», в девелоперской разработке находится несколько крупных участков, в составе которых есть территории, непосредственно примыкающие к воде. Среди этой «золотой сотни» управляющий партнер компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая упоминает проект реновации промзоны «Фили» (протяженность береговой линии — 1 км), которая предполагает строительство на территории площадью 500 тыс. кв. м жилых объектов.

1,5 млн кв. м жилья экономкласса планируется построить на территории промзоны «Южный порт» (береговая линия — 4,5 км). Согласно одной из предложенных концепций, здесь будет создана сеть каналов, которая превратит бывший промышленный комплекс в московскую Венецию.

В промзоне «Нагатинский затон» (береговая линия — 1,38 км) уже возводится жилой комплекс «Ривер Парк». Проект предусматривает строительство 230 тыс. кв. м



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ» — ФЕШЕНЕБЕЛЬНАЯ ТЕРРИТОРИЯ НА МЕСТЕ, ГДЕ РАСПОЛАГАЛИСЬ ТРИ ВОИНСКИЕ ЧАСТИ

жилых площадей и благоустройство набережной Москвы-реки, которая будет преобразована в полторакилометровую пешеходную зону шириной 20 м. Для разработки концепции набережной был проведен международный конкурс при поддержке Москомархитектуры.

«В список столичных промзон обычно не включают территорию Тушинского аэрополя. Строящийся здесь масштабный проект „Город на реке Тушино-2018“, предполагающий возведение 715 тыс. кв. м жилой недвижимости, по сути, также представляет собой реализацию планов освоения промышленной территории Москвы», — говорит Мария Литинецкая.

«Площадь бывших промышленных объектов позволяет создавать полноценные проекты комплексного развития территории, включая строительство жилья, коммерческой, социальной, спортивной и рекреационной инфраструктур, благоустройство и озеленение, — говорит генеральный директор компании ОПИН Артемий Крылов. — Формат жилья в проектах освоения промзон может быть в диапазоне от комфорт-класса или эконом до бизнес-класса и даже премиум в зави-

симости от местоположения, перспектив его развития и от общей концепции самого проекта».

«Самый яркий столичный пример освоения промзоны у воды — ММДЦ „Москва-Сити“, который реализован на месте депрессивной площадки в 100 га, где раньше были карьеры, каменоломни, склады, — отмечает генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Могилатова. — Кстати, транспортный коллапс, который мы наблюдаем сегодня в „Сити“, в том числе связан и с особенностями „прибрежного“ расположения: площадку огибает Москва-река, возможности строительства крупной магистрали здесь не было».

Эта ошибка была учтена при проектировании самого масштабного на сегодня проекта с выходом к воде «Зиларт», где будет построен дополнительный мост через реку. Здесь появится около 1 млн кв. м жилья, а всего 1,5 млн кв. м недвижимости различного назначения. Масштабный станет реорганизация территории вдоль Симоновской набережной (девелопер — компания ОПИН), которая частично включает промышленную территорию

— бывшую нефтебазу площадью около 8 га. Впоследствии непосредственно на участке нефтебазы планируется возвести около 150 тыс. кв. м жилья и объекты инфраструктуры. Появится новый организованный спуск к воде: по пешеходным дорожкам обустроенной для спорта и отдыха территории можно будет дойти от парка «Липки» до набережной. «Симоновская набережная должна быть открыта и доступна для горожан. А благоустройство реки и территории вокруг способно реабилитировать среду в городе, что подтверждает успешный мировой опыт», — делится планами Артемий Крылов.

Среди небольших, но не менее ценных для города проектов Ирина Могилатова упоминает жилой комплекс, который построит ОАО «Гардтекс» на месте Тюлево-гардинной фабрики в Большом Саввинском переулке. Проект скоро стартует, сейчас идет снос старых построек.

Определенность обретают планы освоения промзоны «Западный порт» (береговая линия — 0,6 км). Здесь, по данным «Метриум Групп», планируется возвести 149 тыс. кв. м жилья. Проект предусматривает благоустроенную пешеходную набережную и причал для речных трамваев.

НА НЕВСКИХ БЕРЕГАХ Северная столица промзонами не менее богата. Ленинград, столица советского судостроения, центр производства для энергетической отрасли, один из центров тяжелого машиностроения, легкой промышленности, оставил Петербургу богатейшее наследство. Настолько, что одна из главных проблем развития города на сегодня — это не что иное, как широчайший промышленный пояс. У группы ЛСР за полтора десятилетия накопился изрядный опыт редевелопмента промышленных территорий. Управляющий директор группы ЛСР в Москве Иван Романов вспоминает самые знаковые проекты: «В 2000 году мы реализовывали крупный проект: бывший молокозавод в центре Петербурга мы превратили в квартал элитной застройки. И с тех пор мы реализовали более 15 крупных подобных проектов. У нас в компании комплексная программа, по которой большинство своих заводов по производству строительных материалов мы выводим за пределы города, а на их месте начинается жилищное строительство. Например, на месте нашего кирпичного завода „Керамика“ во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, который мы покупали в начале 2000-х, сейчас уже почти достроенный большой жилой квартал с парком, озером и необходимой социальной инфраструктурой. Производство кирпича перенесено в Ленобласть. На месте завода „Электрик“ на Петроградской стороне строится наш другой квартальный проект — „Европа-Сити“».